

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan T6

Eppinghofer Bruch / Am Eisenstein

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Eppinghofer Bruch/Am Eisenstein"
(Verfahrensbezeichnung: T 6)

Festsetzungen durch Text
=====

- Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten Baugebieten jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- a) in den reinen Wohngebieten (WR) Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden und Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe - soweit nicht nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauN VO allgemein zulässig -, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

In den reinen Wohngebieten (WR) und in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung: Soweit im Grundrißplan das Maß der baulichen Nutzung nur durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, wird als weitere Maßbestimmung die sich hieraus und aus der festgesetzten Art der Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauN VO ergebende höchstmögliche Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige

Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen und Nebenanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie errichtet werden dürfen, nur eingeschossig zulässig.

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauN VO ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Giebeldächer mit einer Neigung von 30 bis 40° für die zweigeschossige Bebauung an der Nordseite Bonnstraße und an der Westseite der Straße "Am Eisenstein" einschließlich der Häuser 15 c bis 19 a und 21 bis 23 c,
- b) Flachdächer für die gesamte übrige Bebauung sowie für sämtliche Garagen.

Dachaufbauten sind bei der vier- und mehrgeschossigen Bebauung unzulässig.

Kellergaragen sind nur im Bereich der Häuser Am Eisenstein 15 a, 15 b und 15 c sowie an der Ostseite der Straße "Steinkuhle" zulässig.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, bei ein- und zweigeschossiger Bebauung 0,50 m bei drei- und mehrgeschossiger Bebauung 0,90 m nicht überschreiten, soweit die topographischen Verhältnisse es zulassen.

Die Oberkanten der Massivdecken der Tiefgaragen dürfen im Mittel 0,80 m über der endgültigen Geländehöhe am Baukörper nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftstiefgaragen und die Gemeinschaftsstellplätze südlich des Rühlweges sind der vier- bis achtgeschossigen Bebauung zwischen der Straße "Steinkuhle" im Westen und dem Rühlweg im Süden und Osten zugeordnet.

Die Gemeinschaftstiefgarage und die Gemeinschaftsstellplätze südlich des Rühlweges zwischen der Straße "Steinkuhle" im Westen und der geplanten Stichstraße im Osten mit Ausnahme der Stellplätze an der Westseite des Wendehammers sind der vier- bis sechsgeschossigen Bebauung zwischen diesen Straßen zugeordnet.

Die Gemeinschaftsstellplätze am Wendehammer der Stichstraße südlich des Rühlweges ist der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung südlich des Wendehammers zugeordnet.

Die Gemeinschaftstiefgarage südlich des Rühlweges zwischen der geplanten Stichstraße im Westen und der Straße "Am Eisenstein" im Osten ist der westlich angrenzenden zwei- bis viergeschossigen Bebauung zugeordnet.

Der Gemeinschaftskinderspielplatz nördlich des Rühlweges ist der vier- bis achtgeschossigen Bebauung zwischen der Straße "Steinkuhle" im Westen und dem Rühlweg im Süden und Osten zugeordnet.

Der Gemeinschaftskinderspielplatz südlich des Rühlweges zwischen der Straße "Steinkuhle" im Westen und der geplanten Stichstraße im Osten ist der vier- bis sechsgeschossigen Bebauung zwischen diesen Straßen zugeordnet.

Die im Grundrißplan für Nutzungsrechte gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH, Mülheim a.d. Ruhr, mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Kennzeichnungen gemäß § 2 Abs. 3 BBauG:

Der Planbereich liegt über einem Grubenfeld der früheren Steinkohlenbergwerke Matthias Stinnes AG, jetzt VEDA- Verwaltungsgesellschaft mbH, 466 Gelsenkirchen-Buer, Paul-Schossler-Weg.

Bei der Errichtung von Gebäuden, die nach der Begründung beigefügten Übersichtsplan zu einer Abschattung des Funks und Fernsehempfangs führen könnten, sind besondere bauliche Vorkehrungen in Form von Gemeinschaftsantennen zu treffen.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBI. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Eppinghofer Bruch/Am Eisenstein" (Verfahrens-
bezeichnung: T 6)

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, in Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsichten die städtebauliche Ordnung durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten.

Die Lage des Plangebietes im Randbereich der Innenstadt mit verkehrsgünstiger Anbindung zum Stadtkern bietet sich als bevorzugter Wohnstandort an und läßt hier eine Erschließung für Wohnbauflächen mit verdichteter Bebauung sinnvoll erscheinen. Die Aufschließung der Baugebiete macht die Festsetzung von Erschließungsstraßen notwendig; die Erschließung erfolgt überwiegend durch ein Stichstraßensystem, das durch seine Struktur ein Minimum an Belästigung durch Verkehrslärm erwarten läßt und damit den Wohnwert der neu festgesetzten Wohnbaugebiete steigert.

Mit Rücksicht auf die Nähe der Bundesbahn ist nordwestlich der Steinkuhle eine straßenseitig nur ein- und hangseitig zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Bei der geringen Höhe dieser Bebauung ist es möglich, einen wirksamen Schutz gegenüber der Lärmbelästigung seitens der Bundesbahn durch entsprechende Anpflanzungen in einer Breite von 10 m auf den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke und eine intensive Begrünung der anschließenden öffentlichen Grünfläche zu erreichen. Diese öffentliche Grünfläche - entlang dem neu festgesetzten Baugebiet an der unteren Steinkuhle - soll so gestaltet werden, daß eine verdichtete Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern von insgesamt mindestens 20 m Breite als Abschirmung zur Lärmquelle der Bundesbahntrasse Mülheim-Essen entsteht. Sie stellt auch die Verbindung zwischen den Dauerkleingärten am Folkenbornshof und den im südlichen Anschlußplan festgesetzten Grünanlagen her, die lediglich im Bereich der unteren Steinkuhle geringfügig unterbrochen ist. Dieser Teil des Grünflächensystems, der durch zusätzliche Fußwegverbindungen gut an die festgesetzten Wohngebiete angeschlossen wird, ist wegen seiner günstigen Lage zur dicht besiedelten Kernzone der Stadt als städtebaulich wichtiger Teil der Grünflächenplanung anzusehen.

Im Plangebiet ist bei Verwirklichung der Neubaumaßnahmen mit ca. 310 neuen Wohnungseinheiten zu rechnen. Da es sich hier um einen kleineren Wohnschwerpunkt handelt und weiterhin ein starker Nachholbedarf an Kindergartenplätzen besteht, wird ein zusätzlicher Kindergarten festgesetzt. Des weiteren sind im nordöstlichen Planbereich ein öffentlicher Kinderspielplatz und auf den Dachflächen der Tiefgaragen zwei weitere Kinderspielplätze vorgesehen. Dem ruhenden Verkehr ist durch Festsetzung von drei Tiefgaragen, drei Garagenhöfen und von entsprechenden Stellplätzen Rechnung getragen; hier können ca. 200 PKW abgestellt werden. Die Errichtung von weiteren ca. 60 Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei der ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung möglich. Ferner sind in den öffentlichen Verkehrsflächen Parkmöglichkeiten für ca. 30 Fahrzeuge vorgesehen.

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

X Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme der für einen städtischen Kindergarten festgesetzten Gemeinbedarfsflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die zusätzliche Anordnung eines Kindergartens ist erforderlich, da gegenüber den Berechnungsgrundlagen zum Flächennutzungsplan die Forderung nach weiteren Kindergartenplätzen gestiegen ist und darüber hinaus ein im südlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzter Kindergarten von dem vorgesehenen Träger in absehbarer Zeit nicht errichtet wird.

Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Da der Planbereich über Grubenfeldern liegt, wird empfohlen, evtl. erforderlich werdende Maßnahmen zum Schutz gegen die Einwirkungen des Bergbaus mit der zuständigen Gesellschaft abzustimmen. Eine diesbezügliche Stellungnahme des Bergamtes Essen ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Danach sind Auflagen für Sicherungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Schächte in den Baugenehmigungsverfahren zu erwarten.

Der Begründung ist ein Übersichtsplan über die voraussichtlichen Funkschattenbereiche beigelegt. In diesem Zusammenhang wird auf die diesbezügliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 BBauG im Text zum Bebauungsplan hingewiesen.

Bei den Festsetzungen der Geschosshöhe wurde berücksichtigt, daß der gesamte Planbereich in dem förmlich festgesetzten Bauschutzbereich

X Geändert gem. Verff. der LDR v. 26.9.1974 v. Az. I A 1-125.112 (Mülheim TG)

des Flughafens Essen-Mülheim liegt. Die hiernach zulässigen Bauhöhen sind nicht überschritten.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, der Grenzregelung und der Enteignung Gebrauch gemacht werden.

Die der Stadt aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung	380.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	240.000,-- DM
b) Straßenbau	460.000,-- DM
	700.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen	520.000,-- DM
4.) Öffentliche Bauten	
Städtischer Kindergarten	520.000,-- DM
	<u>2.120.000,-- DM</u>
	<u>=====</u>

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten, mit Ausnahme der Kosten für die öffentlichen Bauten, erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG.

- Abschrift -

1. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan "Eppinghofer
Bruch/Am Eisenstein" -

Bergamt Essen

An die
Stadt Mülheim a.d. Ruhr
Stadtplanungsamt

433 Mülheim a.d. Ruhr
Postfach 01 16 20

Ihr Zeichen u. Tag	Mein Zeichen	Essen
60-3.1.1 - T 6 v. 1.3.72	52 IX 610	22. März 1972 Ma

Betr.: Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Eppinghofer
Bruch/Am Eisenstein" (Verfahrensbezeichnung: T6)

Meine Stellungnahme vom 23.7.1971 - 52 IX 610 - zu o.a. Bebauungsplan, in der Ihnen der oberflächennahe Abbau und das Vorhandensein von 7 verlassenen Schächten in dem Bebauungsbereich mitgeteilt wurde, möchte ich nachfolgend auf Grund neuerer Erkenntnisse ergänzen.

Aus der Sicht einer möglichen Gefährdung der Tagesoberfläche durch die verlassenen Schächte und etwa in diesen Bereichen geplanter Bauwerke weise ich auf folgendes hin:

1. Die Gefahr eines plötzlichen Nachsackens des Füllgutes in verfüllten Schächten ist im allgemeinen nicht auszuschließen.
2. Eine genaue Berechnung von Schutzbezirken im Bereich verlassener Schächte ist nicht möglich, weil sich die Wirkung unterschiedlicher Einflüsse zahlenmäßig nicht erfassen läßt.

Nach den bisherigen Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, daß Einflüsse aus einem zu Bruch gehenden Schacht im allgemeinen dann auszuschließen sein dürften, wenn der Schacht und ein Schutzbereich von 20 m um die Schachtwandung frei bleibt. Dieser

Schutzbereich von 20 m hat jedoch nur dann Gültigkeit, wenn die Gefahr des Eindringens von Fließsandschichten nicht besteht.

Ein Teil dieses vorbezeichneten Schutzbereiches ist - in Abhängigkeit vom Schüttwinkel der das feste Gebirge überlagernden Lockermassen - bruch- und einsturzgefährdet, wenn das Füllgut im Schacht nachsackt.

Aus diesen Gründen sollte bei der Errichtung von Bauwerken im Bereich von verfüllten Schächten der Schacht selbst und der 20 m-Schutzbereich um einen Schacht grundsätzlich von einer baulichen Nutzung ausgenommen werden.

Sofern in besonderen Ausnahmefällen hiervon abgewichen werden soll, ist u.a, folgendes zu beachten:

1. Der im Einzelfall zu berechnende, von der Mächtigkeit der das feste Gebirge überlagernden Lockermassen abhängige bruch- und einsturzgefährdete Bereich muß von einer baulichen Nutzung ausgenommen bleiben.
2. Das Bauwerk darf nur in festem Gestein gegründet werden.
3. Vorab ist eine genaue Feststellung der Art, Beschaffenheit, Mächtigkeit und Wasserführung der das feste Gestein überlagernden Lockermassen notwendig, wobei die Hinzuziehung eines Baugrundsachverständigen zweckmäßig erscheint.
4. Die Gründung eines Bauwerks darf keine zusätzliche Belastung des Schachtausbaus hervorrufen und muß unabhängig von der Schachtabdeckung erfolgen.
5. Die Schächte müssen für die Beobachtung, Ausgasungssicherung und Nachverfüllung zugänglich bleiben.

A.A.

gez. Hausdorff

Voraussichtliche Funkschattenbereiche Übersichtsplan der Anlage



Abschattung 1. Programm
Abschattung 2. Programm
Abschattung 3. Programm

Entwurf zum Bebauungsplan
„Eppinghofer Bruch/Am Eisenstein“
(Verfahrensbezeichnung: T 6)
Anlage zur Drucksache Nr. 107/74

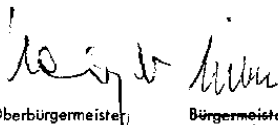
L 1 a 3
64/38

Stadt Mülheim a.d. Ruhr Bebauungsplan (Satzung): Eppinghofer Bruch / Am Eisenstein (Verfahrensbezeichnung: T 6) Blatt: Gemarkung: Mülheim Flur: 16 Maßstab:	Sonstige Festsetzungen Fläche für Versorgungsanlagen Unterstation Elektrizitätswerk Baugruben für den Gemeinbedarf Schule Kindergarten Krankenhaus Krankenhaus Jugendheim, Jugendherberge Fläche für Freizeiteinrichtungen Theater Zeichenerklärung Festsetzungen Baugruben Grenze des öffentlichen Grundbesitzes des Bebauungsplans Streckengrenzungsline Baulinie Abgrenzung unerschließlicher Nutzung St Stellplätze Gst Gemeinschaftsstellplätze Ga Gärten Gga Gemeinschaftsgärten Fläche für die Linde- oder Formenschnitt von der Bebauung freizuhaltende Grund stücke mit Geh-, Fahr- und Lehnrecht zu belastende Flächen Gemeinschaftsflächen Kneipenplatz auf von Tiefgaragen Freizeitanlage	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen Grenze des Landschaftsutzungsgebietes Grenze des Verkehrsgebietes Wasserschutzgebiet Überbaubare Flächen Art der baulichen Nutzung VRS Mehrfamiliengebäude mit Wohngebiets VRW Wohngebiet VA diffusen Wohngebiet Gemeinschafts Wohngebiet All Allotment MK Kongress GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet Sonstige Planzeichen Vorhandene Gebäude Gebäude mit vorhandener Garage Wasserfläche vorhandene Flurstücksgrenzen empfohlene Flurstücksgrenzen empfohlene Aufteilung der Nutzung Strobenbahn empfohlene öffentliche Fußflächen P Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	Maß der baulichen Nutzung GA Grundflächenzahl GGA Geschossflächenzahl Bauweise abwärtigste Bauweise (geschlossene Bauweise) Bauweise innerhalb der Liegenschaft Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen Sonstige Planzeichen Vorhandene Gebäude Gebäude mit vorhandener Garage Wasserfläche vorhandene Flurstücksgrenzen empfohlene Flurstücksgrenzen empfohlene Aufteilung der Nutzung Strobenbahn empfohlene öffentliche Fußflächen P Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen Grünflächen öffentliche Grünfläche Spielplatz Parkanlage Verfahrensschritte Entwurf zum Bebauungsplan EPPINGHOFER BRUCH / AM EISENSTEIN VERFAHRENSBEZEICHNUNG: T 6 ANLAGE ZUR DRUCKSACHE NR. 107/74 VERFAHRENSBEZEICHNUNG: T 6 ANLAGE ZUR DRUCKSACHE NR. 107/74 VERFAHRENSBEZEICHNUNG: T 6 ANLAGE ZUR DRUCKSACHE NR. 107/74
--	---	--	--	---

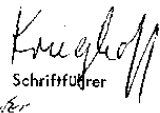
Der Rat der Stadt hat am 10.2.1972 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 10.2.1972

Im Auftrage des Rates der Stadt

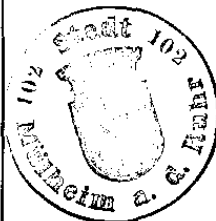

Oberbürgermeister


Bürgermeister


Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
24.9.1973 bis zum 24.10.1973 erneut öffentlich ausge-
legen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 25.10.1973



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Loggen)
Stadtmann

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
10.3.1972 bis zum 10.4.1972 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 11.4.1972



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.5.1974 die
in violer eingetragenen Änderungen und Ergänzungen
dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung- gemäß § 4 G.O.
NW. i.d.F. vom 11.8.1969 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Sitzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 16.7.1974

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

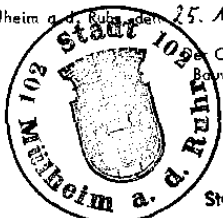

Bürgermeister


Schriftführer

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
14.7.1974 (Az.: 7-2300-71).

Diesem Plan hat ~~haben der Verbandsausschuß und der Verbands-~~
~~direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am~~
und am 25.10.1973 zugestimmt

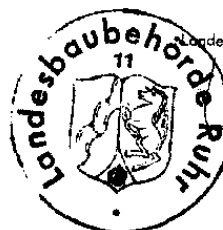
Mülheim a.d. Ruhr, den 25.10.1973



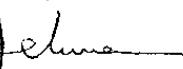
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 26.9.74 genehmigt worden. Az. I.A1-125.112/MH T6
Essen, den 26.9.74



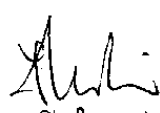
Landesbaubehörde Ruhr
I.A.


Dipl.-Ing.

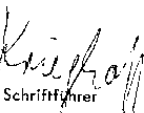
Der Rat der Stadt hat am 3.5.1973 die in grün
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes
und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.9.1973

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Bürgermeister


Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kanntmachungsanordnung vom 18.10.1974 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 3.10.1974 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 6.11.1974



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt


(Loggen)
Stadtmann